



**COMUNE DI
ALMENNO SAN SALVATORE**

Provincia di Bergamo

**VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
VIGENTI E DI VARIANTE**

OGGETTO

RELAZIONE DI VARIANTE

Il Professionista

Arch. Cristiano Esposito

(Firmato digitalmente)

ALLEGATO 01

Dicembre 2022

CRISTIANO ESPOSITO

Architetto

Sede legale: via Trento, 67 - Capriate San Gervasio (Bg) - c.a.p. 24042

c.f. SPS CST 69A26 A794T p.i. 02448050167 - cell. 335-6441154

email: cristianoe69@yahoo.it - pec: cristiano.esposito@archiworldpec.it

RELAZIONE DI VARIANTE

OBIETTIVI DI VARIANTE

Il Comune di Almenno San Salvatore è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 in data 17/10/2005 divenuto efficace con pubblicazione sul BURL in data 25/05/2016 ed oggetto di successive rettifiche (Rettifica 1 approvata con D.C.C. n.21 del 30.09.2016 pubblicata sul B.U.R.L. nr. 43 del 26.10.2016; Rettifica 2 approvata con D.C.C. n.42 del 21.10.2019 pubblicata sul B.U.R.L. nr. 10 del 04.03.2020; Rettifica 3 approvata con D.C.C. n. 46 del 24.11.2021 pubblicata SUL B.U.R.L. nr. 6 del 09.02.2022);

La Giunta Comunale con propria deliberazione n. 115 in data 29/11/2021 ha avviato il procedimento di revisione generale dello strumento urbanistico in adeguamento ai disposti di cui alla Legge Regionale 31/2014 recante "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato", rilevando, tra gli obiettivi prioritari del nuovo PGT, l'efficace promozione degli interventi di rigenerazione urbana e di riuso ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente

La presente variante, nelle more della completa revisione dello strumento urbanistico in adeguamento alla richiamata Legge Regionale 31/2014 anticipando alcune scelte delle scelte strategiche che costituiranno i principi cardine del futuro strumento urbanistico, interviene sugli atti di PGT operando un aggiornamento della normativa di piano al fine di poter disporre già nel breve periodo di una disciplina che incentivi, in coerenza alle più recenti norme statale e regionali, gli interventi di demolizione e ricostruzione anche finalizzati a promuovere azioni di rigenerazione urbana e territoriale.

Con questo obiettivo la Giunta Comunale con proprio atto n. 117 in data 18/11/2022, ha avviato il procedimento di variante alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente (Variante n.1), ed in particolare all'art.10; con tale modifica si concretizza quindi la volontà dell'Amministrazione Comunale di favorire ed incentivare il recupero dell'edificato esistente anche attraverso

l'utilizzo di un più ampio ventaglio di possibili interventi edilizi che non si configurino esclusivamente come azioni di tipo conservativo ma che consentano anche l'utilizzo di quegli elementi innovativi indispensabili ad assicurare la realizzazione di edifici maggiormente performanti sotto il profilo energetico e strutturali senza dover ricorrere a procedimenti amministrativi complessi ed onerosi come il Permesso di costruire convenzionato in luogo di un titolo abilitativo diretto.

Sotto il profilo tecnico, per rendere operative le finalità manifestate dall'Amministrazione, si rende necessario rendere coerenti le disposizioni normative di Piano sopra richiamate, con la definizione degli interventi edilizi introdotta dalle più recenti disposizioni legislative nazionali. In particolare, la definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lettera d) è stata oggetto di una profonda rivisitazione (art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022, e infine art. 14, comma 1-ter, legge n. 91 del 2022) che qualifica come ristrutturazione edilizia anche *"interventi di demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"*.

La norma statale così articolata è tesa ad agevolare quegli interventi di riqualificazione, riuso ed efficientamento del patrimonio edilizio esistente attraverso l'adozione di *"misure finalizzate alla semplificazione e all'accelerazione delle procedure amministrative in vista del rilancio delle attività economiche e produttive"* (cfr Circolare, a firma congiunta del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e della Funzione Pubblica, del 2 dicembre 2020).

Risulta pertanto evidente l'obiettivo del Legislatore di intervenire sul testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001) introducendo misure di semplificazione anche, e soprattutto, per favorire quegli interventi necessari a riqualificare gli immobili esistenti inseriti in contesti edilizi già completamente infrastrutturati e urbanisticamente consolidati.

Per questo motivo, in coerenza con la ratio della norma nazionale, la presente variante introduce un correttivo di semplificazione e snellimento delle procedure alle modalità di intervento sugli edifici che il vigente PGT classifica come "Tessuto saturo - art. 10".

L'attuale formulazione della disciplina di PGT, infatti, per gli edifici inseriti nelle zone urbanistiche qui richiamate, prevede che gli interventi di demolizione e ricostruzione siano assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato secondo i disposti di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e 14 comma 1-bis della LR 12/2005.

Tuttavia a tale riguardo è necessario evidenziare che, come ormai ampiamente argomentato dalla giurisprudenza più recente, il permesso di costruire convenzionato, *"costituisce [infatti] la versione alternativa e aggiornata dello strumento della lottizzazione convenzionata e si atteggia esso stesso a forma di manifestazione della pianificazione attuativa, sebbene in modalità concordata e previa approvazione della convenzione accessiva al titolo edilizio con delibera del consiglio comunale"* (TAR Campania, Napoli, Sez. II, 27.05.2019, n. 2833) e trova spazio nel caso in cui si renda necessaria *"l'armonizzazione di aree edificate in maniera ingovernata (ossia in violazione o in assenza della pianificazione territoriale) con le esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria conformemente ai prescritti standard minimi"* (TAR Campania - sez. Salerno nella sentenza n. 1935/2022).

Per questo motivo, l'assoggettamento degli interventi di ristrutturazione edilizia (anche se comportanti demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e tipologia) al procedimento di permesso di costruire convenzionato, non appare coerente con la rinnovata formulazione prevista dal DPR 380/2001, posto che le consistenze edilizie presenti nei tessuti urbanistici individuati come "ambiti saturi" o "verde privato" e quelle relative agli edifici isolati, si inseriscono

nell'ampia porzione di territorio già urbanizzato e consolidato sotto il profilo edilizio e urbanistico/territoriale.

L'imposizione di un vincolo procedimentale di convenzionamento, preliminare al rilascio del titolo abilitativo l'intervento di demolizione e ricostruzione appare quindi, alla luce dell'evoluzione della disciplina urbanistico - edilizia di riferimento, non solo non necessario in quanto non subordinato alla cessione di aree per attrezzature pubbliche (non configurandosi, di fatto, un incremento del peso insediativo), ma contrasta con il principio di semplificazione e accelerazione delle procedure amministrative a cui la più recente normativa urbanistico - edilizia si ispira.

PROCEDIMENTO DI VARIANTE

La variante in oggetto comporta modifiche esclusivamente all'elaborato "Allegato Apr - Norme tecniche di attuazione" del Piano delle Regole è assoggettata al procedimento di cui all'art. 13 della Legge regionale 12/2005.

In riferimento al procedimento di VAS, ed in considerazione a quanto disposto dal modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) relativo a varianti al piano dei servizi ed al piano delle regole - Allegato 1u, la presente variante non è soggetta al Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e dalla Verifica di Assoggettabilità in quanto ricorre la fattispecie di variante finalizzata a rendere congruente la normativa di piano, con disposizioni normative sopravvenute, rilevato che dalla variante stessa non deriva una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree; la modifica dello strumento urbanistico in questione è altresì diretta a modificare le modalità di intervento delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente e non concretizza ristrutturazione urbanistica, incremento di peso insediativo e riduzione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In considerazione ai contenuti ed al ristretto contesto di riferimento per l'applicazione della nuova formulazione dell'articolo 10, del Piano della Regole,

la variante non incide sugli aspetti prescrittivi e prevalenti definiti dal PTR e dal PTCP ma, al contrario, si pone in piena coerenza con gli obiettivi di incentivazione e promozione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente delineati dagli strumenti di pianificazione sovraordinata